



Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweise	<p>Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Aktenlage i.V.m. dem Augenschein bei der Ortsbesichtigung beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.</p> <p>Nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung sind – auskunftsgemäß im Rahmen der Modernisierung - bauliche Änderungen erfolgt, die zum Wertermittlungsstichtag anscheinend nicht bauordnungsrechtlich genehmigt sind:</p> <p>Der Dachraum ist voll ausgebaut und wird anscheinend als Aufenthaltsraum genutzt (bauordnungsrechtlich genehmigt als „Kammer“). Die Fassade im EG wurde gartenseits geändert (Rücksprung mit ehemals überdeckter Terrasse geschlossen); im Wohnzimmer wurde ein Feststoffofen installiert. Der „Nebenraum“ im UG wird anscheinend als Aufenthaltsraum genutzt. Im „Keller“/UG wurden Zwischenwände errichtet und Anschlüsse für eine Dusche, WC und Waschbecken installiert (Sanitärgegenstände waren zum Stichtag noch nicht montiert).</p>
----------	--

Wohngebäude Watzmannstraße 38 (Flurstück 8377/4)

Gebäudetyp	Reihenendhaus massiver Bauart. UG, EG, OG und DG unter Satteldach.
Anordnung, Zugang	Wohnhaus dreiseitig mit Grenzabständen und einseitige Grenzbauung zum Nachbargebäude (Watzmannstraße 39). Zwei Fuß- und Fahrwege (Flurstücke 8377 und 8376) von der Watzmannstraße (tlw. über Außentreppe) bis zum Wohnhaus.
Hauseingang	Haupteingang im EG an der etwa Ostseite, 3 Massivstufen bis zur Haustür (Kunststoff-/Leichtmetallkonstruktion mit seitlicher Festverglasung). Seitlich in der Fassade eingebautes Klingelelement (1 Klingel, Lichtschalter, Türsprechstelle). 1 Briefkasten an Fassade. Außenleuchte. Kein Vordach. Zweiter Eingang im UG (an der Gartenseite) über massive Außenstufen, Metall-Absturzsicherung, gestrichen. Metallhandlauf.
Nutzung (n. genehm. Planunterl.)	UG: Treppenhaus mit Vorraum und Flur, Keller, Nebenraum, Waschküche – von dort zum Hauseingang UG. Außentreppe. Hinweis: Der „Nebenraum“ ist augenscheinlich voll ausgebaut. Der Raum entspricht nach genehmigten Planunterlagen nicht den Anforderungen an einen Aufenthaltsraum nach § 34 LBO-Baden-Württemberg (z.B. Fensteröffnung zu klein). EG: Hauseingang, Diele, Toilette, Küche, Essplatz, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. OG: Treppenhaus mit Flur, „Bad“ (Dusche/WC), 3 Zimmer, Balkon (zugänglich vom 2 Zimmern).



Baujahr	DG: Innentreppe, Treppenpodest, 1 Kammer (voll ausgebaut). Neuerstellung 1965 (nach Fertigstellungsanzeige), Modernisierung ca. 2017.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung überwiegend baujahr- bzw. modernisierungsjahrbezogen.
Tragwerk	Massiv (Stahlbeton und Mauerwerk).
Decken	Massiv.
Treppen	Innentreppe EG bis DG als Holz-Wangentreppen ohne Stellstufen. Metallkonstruktion/Holzgeländer mit Handlauf. Innentreppe EG/UG als Massivtreppe mit Fliesenbelag, Metallhandlauf, gestrichen. Außentreppen UG/Garten als Massivtreppe.
Aufzug	Kein Aufzug.
Dach	Satteldach mit Ziegeldeckung.
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem).
Energieausweis	Nicht vorgelegt.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen gut (infolge Modernisierung). Augenscheinlich Instandsetzungsbedarf bzw. Instandhaltungsstau in Teilbereichen bzw. bauliche Restarbeiten erforderlich (z.B. Anstrich Dachuntersicht Gartenseite, Verkleidung Balkongeländer, Terrassenbelag EG, u.ä.m.).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizungsanlage	Hauszentrale gasbefeuerte Warmwasserheizung (Hersteller Heizkessel/Typ: Viessmann „Rexola-biferral“, nach Klebeetikett Einstufung „C“ – Skala von „A++“ bis „E“), Warmwasserspeicher Viessmann „VertiCell-HG“. Statische Heizflächen mit Thermostatventilen. Feststoff-Kaminofen im EG (auskunftsgemäß funktionstüchtig).
Warmwasserversorgung	Hauszentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	UG: Hausanschlüsse Wasser und Gas. Waschküche mit Waschmaschinenschluss, Waschtisch, Bodeneinlauf. Vorrüstung für Anschlüsse von Dusche, WC und Waschbecken im Kellerraum vorhanden. EG: Gästetoilette mit wandhängendem WC und Unterputz-Spülkasten, Waschbecken. Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss. OG: Dusche/WC mit eingebauter Duschwanne mit niedrigem Einstieg, transparentes Spritzschutzelement. Waschtisch. WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten. DG: Augenscheinlich kein Wasseranschluss.
Versorgungsleitungen	Überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz (UG tlw.).

Ausbau

Innenwände	Überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk.
Fenster	Kunststofffenster, isolierverglast (Herstellung 05/2017 nach Eindruck im Scheibenfalg). Holz-Dachflächenfenster, isolierverglast.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden, el.-mot. betrieben. Innenscreens (verschiebbliche Kunststoff-Fliegengitter).
Innentüren	Holzwerkstofftüren gestrichen bzw. beschichtet, Zargen gestrichen.
Bodenbeläge	Fliesen- bzw. Platten, Laminat, Kunststoff bzw. Vinyl. Estrich (UG tlw.).
Wand- und Deckenbeläge	Verputzt bzw. tapeziert und gestrichen. Wandfliesen in den Sanitärbereichen/WC halb- oder raumhoch (EG, OG, tlw. UG). Fliesenspiegel (Küche EG). Holz-Deckenverkleidung (Nut/Feder, natur) im Dachraum. In Teilbereichen abgehängte Decken mit eingebauter Beleuchtung.



Besonderer Hinweis:

Terrasse (tlw. überdeckt von Balkon im OG)

Balkon OG

Sonstiges

Küchenmöbeln bzw. Einbauküche (EG). Möbeln (Einbauküchen inkl. -schränken und Geräten, u.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).

Betonplattenbelag mit Betonformsteineinfassung, Metallgeländer, gestrichen. Stoffmarkise. Augenscheinlich bauliche Restarbeiten erforderlich.

Stahlbetonplatte mit Fliesenbelag. Geländer Metallkonstruktion, gestrichen und mit Plattenverkleidung (Instandhaltungsstau), tlw. fehlend.

Entfällt.

Energieausweis, CO₂-Umlage u.a.m.

Allgemein

Energieausweise enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude und zu den verwendeten Heizstoffen und geben die Energiekennwerte eines Gebäudes an. Gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG, vormals EnEV) sind Eigentümer bzw. Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs bzw. der Vermietung Kauf- bzw. Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen.

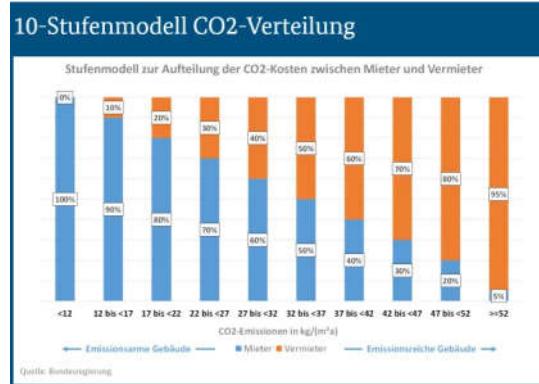
Energieausweis

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt. Entsprechende Daten bzw. Feststellungen der einschlägigen Fachberater zur Energieeffizienz des Wohngebäudes sowie deren eventuelle Empfehlungen zu möglichen Modernisierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen demnach nicht vor.

Hinweis zur CO₂-Umlage

Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den Mietern komplett zu tragenden Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt. Mieter sollen zu einem energieeffizienten Verhalten, Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt werden.

In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll die Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in einem zehnstufigen Modell anhand des tatsächlichen, durch Verbrauch entstandenen CO₂-Ausstoßes erfolgen. Dabei steigt der vermieteterseitige Anteil, je schlechter die Energieeffizienz des Wohngebäudes ist: in der emissionsärmsten Klasse der Gebäude mit weniger als 12 kg CO₂-Ausstoß pro m² trägt die Mietpartei allein die Kosten; bei emissionsreichen Häusern mit mehr als 52 kg CO₂-Ausstoß pro m² übernimmt die Vermieter künftig 95 % der CO₂-Abgabe. In den Stufen zwischen diesen Extremen staffeln sich die Anteile in 10 %-Sprüngen.



Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die u.a. die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes hinsichtlich seiner Energieeffizienz – soweit



nach Augenschein, ohne die erforderlichen Daten zur Energieeffizienz, möglich - implizit im Ansatz der Bewertungsparameter, wie z.B. marktüblich erzielbare Miete, kalkulatorische Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Außenanlagen

Oberflächen

Nicht überbaute Grundstücksteile in Teilbereichen zum Gehen befestigt (z.B. Fußweg, Betonplattenbelag, tlw. abgetrept). Ziergärtnerische Anlage (Rasenfläche, u.a.).

Einfriedungen, Befestigungen

Tlw. Hecken bzw. Sträucher. Halbhöhe massive Stützwand (Betonformsteine, verputzt). Einfriedungen, Sichtschutzelement.

Sonstiges

Kleine Geschirrhütte bzw. Schuppen (Metallkonstruktion) vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Angenommen vorhanden.

Garage (Flurstück 8332/3)

Garage (Teil einer Reihengarage)

Eingeschossige massive Einzelgarage. Baujahr ca. 1965. „Fertiggarage“ (nach Typenschild System Kesting, Hersteller Fa. W. Pfisterer, Schmidten) mit Flachdach (nicht besichtigt). Metall-Kipptor gestrichen, manuell betrieben. Kein Stromanschluss, kein el. Licht und keine Heizung vorhanden.

Zu-/Ausfahrt über bituminös befestigten Vorplatz (auf Flurstück 8332, auskunftsgemäß in fremdem Privateigentum (siehe Nr. 1.3 und Nr. 3.1 dieser Wertermittlung).

Baulicher Zustand

Instandhaltungsstau (Anstrich Tor, Außenanstrich).

Bauliche Flächen

Grundlagen

Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt. Die Bauzahlen wurden sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten bzw. erhobenen Planunterlagen ermittelt sowie zufallsstichprobenweise nach erhobener Flächenberechnung plausibilisiert, gerundet:

Brutto-Grundfläche a+b nach DIN 277 (2005)		
Untergeschoss		66 m ²
Erdgeschoss		66 m ²
Obergeschoss		66 m ²
Dachgeschoss		66 m ²
Summe BGF a + b Wohngebäude		264 m ²
Garage		15 m ²

Mietfläche (gerundet), nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) i.V.m. der II. BV

Ebene	Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss	„Nebenraum“	18 m ²
Erdgeschoss	Wohnen*	58 m ²
Obergeschoss	Wohnen*	55 m ²
Dachgeschoss	Kammer	20 m ²
Summe Mietfläche		151 m ²
Garage		1 Stk.

* inkl. Balkon- bzw. Terrassenflächen, jeweils anteilig

Mietflächenfaktor (gerundet)

MF (Wohngebäude EG+OG) / BGF (EG+OG) = 113 m² / 132 m² = 0,86



Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Typisches Reihenendhaus aus den ursprünglich ca. Mitte 1960er-Jahren, modernisiert ca. 2017, mit einer Einzelgarage auf einem separaten Grundstück in Sindelfingen, Gebiet Eichholz.

Bauweise, Ausstattung

Massive Bauweise und modernisierte Ausstattung der Wohnung.

Baulicher Zustand

Baujahr- bzw. modernisierungsjahrbezogen normaler bis guter Zustand, in Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. bauliche Restarbeiten erforderlich.

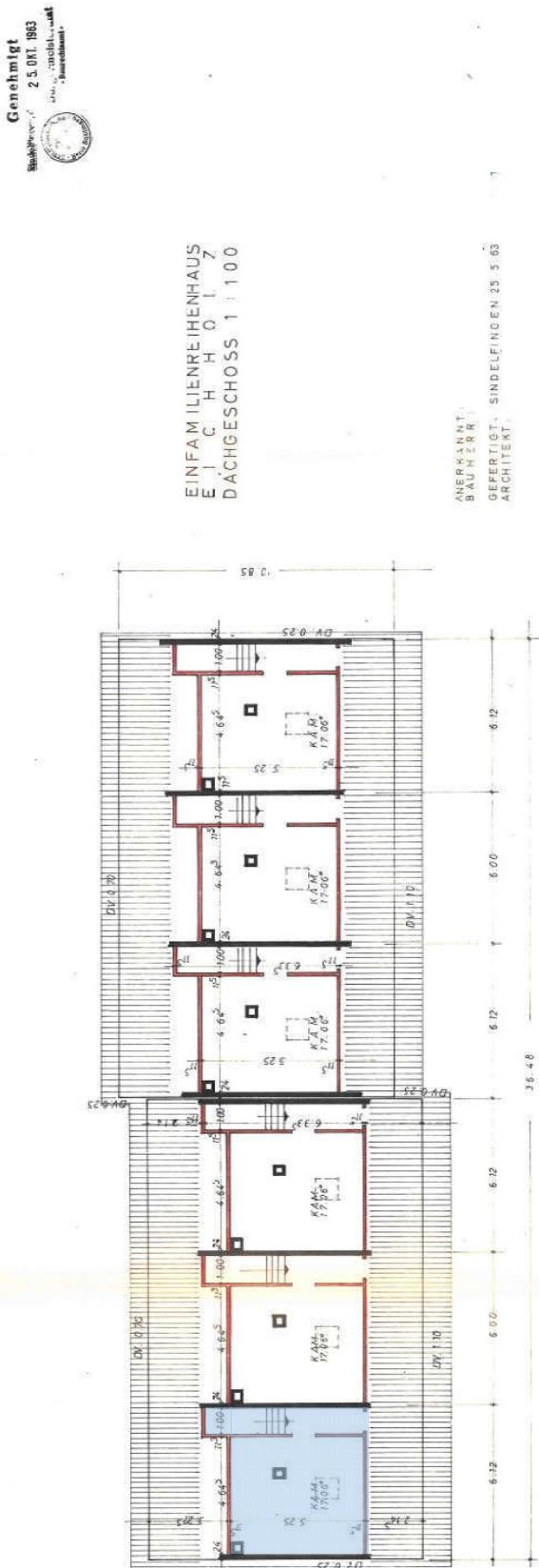
Pkw-Garage

Einzelgarage – als typische Fertiggarage aus den 1960er-Jahren - vorhanden auf separatem Flurstück (Teil einer Reihengarage).

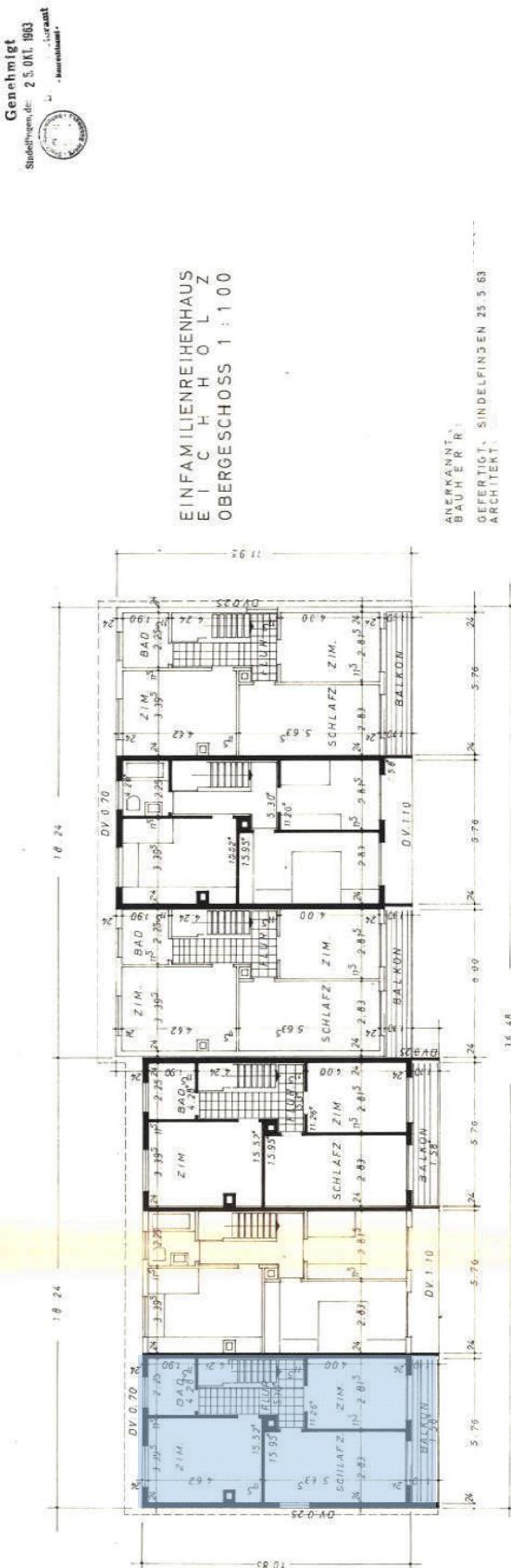
Sonstiges

Im Zuge der Modernisierung sind augenscheinlich bauliche Veränderungen erfolgt, die nach Aktenlage bauordnungsrechtlich nicht genehmigt sind.

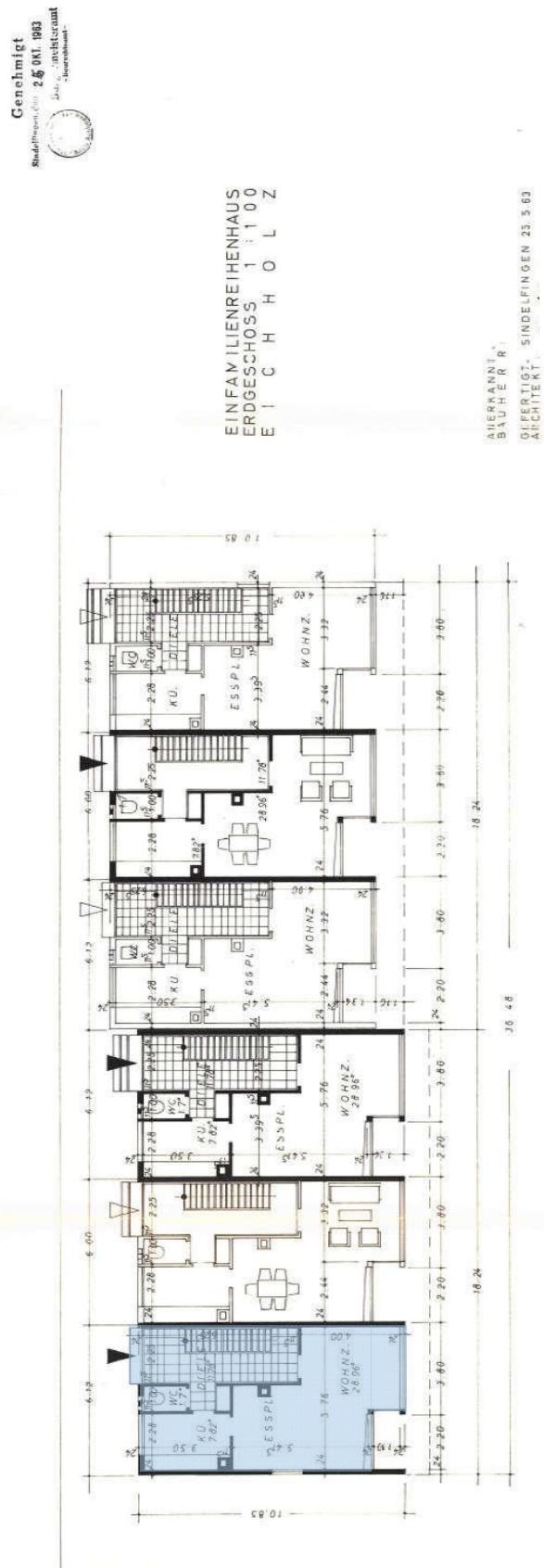
Anlage 2 b –Grundriss DG (Sammelbaugesuch von 1963 – baugleich) nach genehmigten Planunterlagen



Anlage 2 c -Grundriss OG (Sammelbaugesuch von 1963 - baugleich) nach genehmigten Planunterlagen



Anlage 2 e -Grundriss EG (Sammelbaugesuch von 1963 - baugleich) nach genehmigten Planunterlagen



Anlage 2 f -Grundriss UG (Sammelbaugesuch von 1963 – baugleich) nach genehmigten Planunterlagen

